

GE_GERICHTE ACJC/1546/2015 vom 3. März 2015

GE Cour de justice, 2015-03-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1546_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/1546/2015 du 3 mars 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/1546/2015 del 3 marzo 2015

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

- 6/11 -

C/902/2014 La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème édition, 2013, n. 9 ad art. 308 CPC). S'agissant d'un contrat de bail reconductible tacitement, soit de durée indéterminée (ATF 114 II 165 consid. 2b), la valeur litigieuse déterminante doit être calculée en fonction de la baisse de loyer requise, fixée annuellement et multipliée par vingt (art. 92 al. 2 CPC; ATF 139 III 209 consid. 1.2; 137 III 580 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4C.169/2002 du 16 octobre 2002, reproduit in Pra 2003 n. 124 p. 661 consid. 1.1).

E. 1.2

Dans leurs conclusions en première instance, les locataires ont sollicité une réduction de loyer annuelle de 11'538 fr. (30'180 fr. ■ 18'642 fr.) pour l'appartement et de 630 fr. (1'800 fr. ■ 1'170 fr.) pour le parking. En multipliant la somme précitée par vingt, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (12'168 fr. × 20 = 243'360 fr.), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.3

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. a, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121). S'agissant d'une procédure relative à la protection contre les loyers abusifs (art. 269, 269a et 270 CO), la cause est soumise à la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC) et la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC).

E. 2.1

Aux termes de l'art. 270a al. 1 CO, le locataire peut contester le montant du loyer et en demander la diminution pour le prochain terme de résiliation s'il a une raison d'admettre que la chose louée procure au bailleur un rendement excessif au sens des art. 269 et 269a CO à cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais. Une telle prétention s'apprécie en principe à l'aide de la méthode relative, en ce sens que le locataire ne peut invoquer que les facteurs de baisse qui se sont réalisés depuis la dernière fixation du loyer (ATF 137 III 580 consid. 2; 126 III 124 consid. 2a; 124 III 67 consid. 3; 121 III 163 consid. 2d/bb). Dans des situations exceptionnelles, le Tribunal fédéral admet toutefois que le locataire se prévale d'un facteur absolu et que le juge applique la méthode absolue (loyers usuels du quartier, calcul de rendement; art. 269 et 269a CO) pour examiner une demande de baisse de loyer. Le cas où le précédent loyer résulte d'un bail échelonné ou indexé constitue l'une de ces situations exceptionnelles justifiant le recours à la méthode absolue (ATF 123 III 76 consid. 4c; 121 III 397

- 7/11 -

C/902/2014 consid. 2b/bb; arrêts du Tribunal fédéral 4C.236/2004 du 12 novembre 2004 consid. 2.2; 4C.291/2001 du 9 juillet 2002 consid. 2b/ff).

E. 2.2

En l'espèce, les parties ont assorti le contrat de bail, d'une durée minimale de cinq ans, d'une clause d'indexation faisant référence à l'indice suisse des prix à la consommation, dont la validité n'est à juste titre pas contestée. Dès lors qu'il s'agit d'un contrat de bail indexé, les locataires pouvaient valablement se prévaloir de la méthode absolue et requérir le critère absolu, comme le calcul du rendement de la chose louée, pour demander une baisse de loyer à la fin de la période de cinq ans, ce qui n'est pas contesté en appel.

E. 3.1

Les appelants reprochent au Tribunal de ne pas avoir requis de l'intimée la production des pièces complémentaires pour qu'il soit procédé à un calcul de rendement ou avoir interpellé lui-même les tiers concernés, notamment le notaire et le Registre foncier. Ils lui reprochent également d'avoir retenu que le montant de leur loyer était adéquat au regard des statistiques établies pour le canton de Genève sans avoir tenu compte de la baisse des taux hypothécaires.

E. 3.1.1

Selon la méthode absolue, le juge se contente de vérifier si le loyer est en soi abusif. Il mesure ce loyer à la seule aune du rendement de la chose louée (art. 269 et 269a let. c CO) ou des loyers usuels (art. 269a let. a CO) (LACHAT, Commentaire romand, CO I, 2012, n. 4 et 5 ad Intro. art. 269-270e CO). Le rendement résulte du rapport existant entre les fonds propres investis dans la chose remise à bail et le loyer après déduction des charges d'exploitation et des intérêts débiteurs sur les capitaux empruntés. Pour déterminer le montant des fonds propres investis, il faut partir du coût de revient effectif de l'immeuble, à moins que le prix d'achat de celui-ci ne soit manifestement exagéré, et en soustraire le montant des fonds étrangers (123 III 171 consid. 6a; 122 III 257 consid. 3a = JdT 1997 I p. 595; arrêts du Tribunal fédéral 4A_129/2011 du 28 avril 2011 consid. 3.2; 4C.285/2005 consid. 2.4 = CdB 2006 p. 59). Seul est déterminant le rendement du logement remis à bail, à l'exclusion du rendement de tout l'immeuble ou d'un groupe d'immeubles appartenant au même propriétaire. Par conséquent, le prix de revient et les charges de la chose louée

doivent être individualisés par une ventilation des comptes selon les clés de répartition usuelles dans la propriété par étage (ATF 116 II 184 consid. 3a; arrêts du Tribunal fédéral 4A_470/2009 consid. 7; 4A_35/2008 consid. 4.3 et 4A_219/2007 consid. 3.2.1; LACHAT, op. cit., n. 2 ad art. 269). Les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou le quartier sont ceux des logements comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (art. 11 al. 1 OBLF). Le juge doit procéder à des comparaisons concrètes et, pour pouvoir

- 8/11 -

C/902/2014 tirer des conclusions qui offrent quelque sécurité, disposer, en règle générale, de cinq éléments de comparaison au moins, qui présentent pour l'essentiel les mêmes caractéristiques que l'objet litigieux (ATF 123 III 317 consid. 4a). Les statistiques officielles n'entrent en considération que si elles prennent correctement en considération les critères de l'art. 11 al. 1 OBLF : situation de l'immeuble, grandeur des logements, équipement des logements, qualité des logements (installations sanitaires, aménagement de la cuisine, télévision par câble, etc.) et la période de construction des objets recensés (CdB 3/07 p. 75 consid. 3.1.2; ATF 4C.176/2003 du 13 janvier 2004; DEVAUD, La pratique récente en matière de loyers, 14^{ème} séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 2006, p. 9). Dans la mesure où elles n'indiquent que le nombre de pièces des logements et la date de construction de l'immeuble, les statistiques genevoises ne peuvent en principe être prises en considération pour fixer les loyers usuels (SJ 1998 718, 719; ATF 123 III 317, 324). Les statistiques officielles genevoises ne satisfont pas aux exigences jurisprudentielles et ne fournissent pas, de surcroît, d'éléments essentiels pour déterminer les loyers usuels dans le quartier ou la localité (arrêt du Tribunal fédéral 4A.472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.4). Dès lors, une baisse de loyer ne saurait se voir atténuée par l'application des statistiques officielles genevoises (ACJC/465/2009 du 20 avril 2009 consid. 3; ACJC/1500/2007 du 10 décembre 2007 consid. 3.2.1).

E. 3.1.2

Le fardeau de la preuve du caractère abusif du loyer appartient au locataire. Toutefois, en application de l'art. 8 CC, le bailleur doit collaborer loyalement à la preuve et fournir les documents probants en sa possession. Bien que le locataire supporte en principe le fardeau de la preuve dans le cadre de la contestation du loyer, il convient de tenir compte de ce qu'il n'a pas la possibilité d'apporter des éléments permettant un calcul de rendement du bien loué ni de réunir des exemples concrets de comparaison. Le fait de rejeter une demande de baisse de loyer sans qu'un calcul de rendement ait pu être effectué reviendrait à donner une prime au bailleur qui ne fournirait pas d'informations ou des renseignements incomplets. Telle n'a pas été la volonté du législateur (ACJC/564/2010 du 17 mai 2010 consid. 3.4). Le Tribunal, en application de l'art. 247 al. 2 let. b ch. 2 CPC, établit les faits d'office. Cette maxime inquisitoriale sociale ne modifie pas le fardeau de la preuve, ni ne dispense les parties de proposer des moyens de preuve. Elle ne constitue pas une maxime officielle absolue. Le juge ne doit pas instruire d'office le litige lorsqu'un plaideur renonce à expliquer sa position, mais il doit interroger les parties et les informer de leur devoir de collaborer à l'instruction et de fournir des preuves. Si des motifs objectifs le conduisent à soupçonner que les allégations et offres de preuves d'une partie sont lacunaires, il doit inviter celle-ci à compléter ses moyens. La maxime inquisitoire qui a cours en droit du bail ne permet pas d'étendre ad libitum la procédure probatoire en recueillant toutes les preuves

- 9/11 -

C/902/2014 possibles; elle n'exclut nullement une appréciation anticipée des preuves, à l'issue de laquelle le juge renonce à en administrer de supplémentaires parce qu'il dispose déjà des éléments nécessaires pour statuer (arrêt du Tribunal fédéral 4A_364/2010 du 30 septembre 2010 consid. 3.1; 139 III 13 consid. 3.2; 136 III 74 consid. 3.1 p. 80; 125 III 231 consid. 4a p. 238; HOHL, op. cit., n. 1401 ss). Dès lors que le bailleur détient seul les documents permettant un calcul de rendement, on peut attendre de lui qu'il les produise, la maxime inquisitoriale sociale instaurée par l'ancien article 274d al. 3 aCO - et toujours applicable sous l'égide du CPC (HOHL, op. cit., n. 1397 ss) - impliquant un devoir de collaboration active des parties à l'établissement des faits (ATF 125 III 231 consid. 4a = JT 2000 I 194; arrêts du Tribunal fédéral 4A_3/2011 du 28 février 2011; ATF 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 3.2). La sanction du refus du bailleur de produire ces documents relève de l'appréciation des preuves (arrêt du Tribunal fédéral 4A_576/2008 du 19 février 2008 consid. 2.4). Ainsi, lorsqu'il est ordonné au bailleur de produire les pièces nécessaires au calcul de rendement, on peut inférer de son refus injustifié que la chose louée lui procure selon toute vraisemblance un rendement abusif, faute de quoi il aurait déféré à la demande de production des pièces (arrêts du Tribunal fédéral 4A_3/2011 du 28 février 2011 et 4A_576/2008 précité consid. 2.4). Si les premiers juges estiment que les pièces fournies sont insuffisantes ou peu claires pour permettre un calcul de rendement, ils ont l'obligation de demander au bailleur de les compléter, respectivement de l'interroger, et/ou de l'inviter à produire des pièces complémentaires (arrêt publié ACJC/721/2012 du 21 mai 2012 consid. 5.2 et les références citées).

E. 3.2

En l'espèce, l'intimée ayant déclaré ne pas détenir les documents sollicités propres à effectuer le calcul de rendement, les appelants ont informé le Tribunal de l'existence d'un document, à savoir la lettre d'accord de l'administration fiscale cantonale du 25 août 1998, qui permettrait d'établir la valeur du bien immobilier litigieux et lui ont indiqué qui pouvait vraisemblablement détenir une copie de ce document, soit le notaire ou le Registre foncier. Si le Tribunal pouvait valablement renoncer à vérifier que le Registre foncier détenait le document du 25 août 1998 puisque les appelants auraient pu avoir accès eux-mêmes à ce document, il n'en va pas de même de l'interpellation du notaire. En effet, le Tribunal ne disposait pas des éléments nécessaires pour statuer sur le calcul de rendement, de sorte qu'il ne pouvait renoncer à un tel acte d'instruction, même en procédant à une appréciation anticipée des preuves. Certes, les premiers juges n'avaient pas à interpellier personnellement le notaire. Ils pouvaient en revanche ordonner à la bailleresse de le faire, étant relevé que les locataires n'auraient pas pu exiger ces documents du notaire. Le Tribunal n'a d'ailleurs pas retenu que la bailleresse n'était pas en mesure de produire les

- 10/11 -

C/902/2014 documents établissant la valeur de l'immeuble, mais a uniquement constaté qu'elle n'avait pas produit les documents sollicités, concluant à juste titre que le rendement des biens loués était présumé abusif. L'argument de la bailleresse selon lequel la connaissance de la valeur totale des quatre immeubles serait inutile car ne permettant pas un calcul de rendement tombe à faux. En effet, dans un tel cas, selon la jurisprudence, il convient de procéder à une individualisation du prix de revient et des charges de la chose louée selon les clés de répartition usuelles dans la propriété par étage. Au vu de ce qui

précède, le Tribunal ne pouvait pas, sans ordonner la production de la pièce sollicitée, rejeter la demande des appelants d'effectuer un calcul de rendement nécessaire pour examiner le rendement de la chose louée. Il devait d'abord enjoindre l'intimée à interpeller le notaire. A cela s'ajoute que dès le début de la procédure, les appelants ont subsidiairement requis l'application de la méthode relative pour le cas où le rendement du logement litigieux ne pourrait pas être établi. La possibilité pour les locataires de se prévaloir de la méthode absolue ne saurait avoir pour conséquence - lorsque cette méthode ne peut être utilisée faute pour le bailleur d'apporter les éléments nécessaires à son application - que les locataires soient privés de la possibilité de réclamer une baisse de loyer selon la méthode relative. Dès lors, après avoir constaté que ni le rendement du logement litigieux, ni des loyers comparatifs n'avaient été établi par le bailleur, le Tribunal ne pouvait pas se fonder sur les statistiques genevoises pour refuser la baisse de loyer - étant relevé que l'utilisation de ces statistiques, admise en cas de fixation initiale du loyer, ne l'est pas en cas de demande de baisse de loyer - sans avoir examiné si la baisse des taux hypothécaires pouvait influencer le loyer litigieux. Il résulte de ce qui précède que le jugement entrepris sera annulé et la cause renvoyée aux premiers juges (art. 318 al. 1 let. c CPC) pour instruction complémentaire dans le sens des considérants et nouvelle décision.

E. 4

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 11/11 -

C/902/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 17 avril 2015 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/286/2015 rendu le 3 mars 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/902/2014-5. Au fond : Annule ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction et nouvelle décision au sens des considérants. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Messieurs Thierry STICHER et Mark MULLER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. (cf. consid. 1.2).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.